

Abs.: BUND-Odenwald, Rondellstraße 9, 64739 Höchst i. Odw.

An den  
Gemeindevorstand  
Bismarckstraße 43  
64385 Reichelsheim

BUND-Odenwald

[info@odenwald.bund-hessen.net](mailto:info@odenwald.bund-hessen.net)

<https://odenwald.bund.net>

Harald Hoppe  
Sprecher  
BUND-Odenwald  
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 12.12.2023

**Betr.: Bebauungsplan „RH43 Rohrbach“ in Reichelsheim (Odenwaldkreis)**  
**hier:** Ihr Schreiben vom 11.12.2023 - Beteiligung gemäß §3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom 25.09.2023.

- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrunde zu legen.
- Die Planung hat keinerlei städtebauliche Zielsetzung (siehe Begründung Nr. D 1. Absatz) - die Maximierung privater Vorteile ist kein Grund für eine Planung gemäß BauGB. Die derzeitige Siedlungsnutzung im Plangebiet zeigt klar auf, dass jeweils private Interessen die Zuordnung von Grundstücken zur Siedlungsfläche bestimmt haben. Dieser planlose Zustand soll durch die willkürliche Grenzziehung des Plangeltungsbereichs absurderweise weitergeführt werden. Künftig würde auch das markierte Plangebiet als Siedlungsfläche im Kataster erscheinen.



**Bestand Siedlung und Plangebiet**

Der Flickenteppich der Nachbarschaft wäre damit um eine weitere Ziellosigkeit erweitert.

Die Anmerkungen des RP hinsichtlich der Überplanung von Wald und landwirtschaftlicher Fläche wurden offensichtlich ignoriert.

Wir halten unbemaßte Grenzziehungen in der Nachbarschaft zum Außenbereich für einen schweren Planungsfehler. Die Parzellen 69/8 und 69/9 müssen eindeutig im Außenbereich verbleiben.

Die Anlage einer Erschließungsstraße über Parzelle 69/8 belässt dieser einen kaum baulich nutzbaren Rest.

- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Wir wenden uns gegen die Ausweisung von landwirtschaftlicher Fläche und von Wald als Mischgebiet.
- Die Planung widerspricht §1(5) S.3 BauGB „Leitbild der Innenentwicklung“. Wir erwarten die Vorlage eines Umweltberichts und einer detaillierten Umweltprüfung.
- Die Planung verstößt gegen §35(3) Nr. 7 BauGB. Die Angabe, es handle sich um die Überplanung des Innenbereichs ist nicht gerechtfertigt. Die Katastereintragungen sprechen dagegen. Das aktuelle Luftbild zeigt, dass die Planung die nachträgliche planungsrechtliche Legalisierung von Eingriffen zum Ziel hat.



**Aktuelle Nutzung**

### **§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

*(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

Die BauGB-Novelle 2021 hat die Anwendung der [§§165-175 BauGB](#) zur Mobilisierung von Bauland für Wohnbauzwecke neu gefasst. Statt einer Neuplanung am Ortsrand schlagen wir die Überplanung der Siedlungsbereiche mit besonders vielen Baulücken vor. Hier könnte die Gemeinde die private Vorratswirtschaft von Flächen auf Kosten der Allgemeinheit steuern.

- Die Planung ist mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.2021 zum Klimaschutzgesetz nicht verträglich:

*III. Grundrechte sind aber dadurch verletzt, dass die nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 4 Abs. 1 Satz 3 KSG in Verbindung mit Anlage 2 bis zum Jahr 2030 zugelassenen Emissionsmengen die nach 2030 noch verbleibenden Emissionsmöglichkeiten erheblich reduzieren und dadurch praktisch jegliche grundrechtlich geschützte Freiheit gefährdet ist. Als intertemporale Freiheitssicherung schützen die Grundrechte die Beschwerdeführenden hier vor einer umfassenden Freiheitsgefährdung durch einseitige Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausgasminde­rungs­last in die Zukunft. Der Gesetzgeber hätte*

*Vorkehrungen zur Gewährleistung eines freiheitsschonenden Übergangs in die Klimaneutralität treffen müssen, an denen es bislang fehlt.*

Da das Klimaschutzgesetz die Gemeinden ausdrücklich auf seine Ziele der Emissionsbegrenzung verpflichtet, entfaltet dieses BGH-Urteil auch direkte Wirkungen auf das planerische Handeln der Gemeinde. Es muss heute sichergestellt sein, dass die Planung zu einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf der lokalen Ebene führt. Dies ist aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. Allein die Herstellung von Baustoffen sowie die Eingriffe in den Boden verursachen nach heutigem Kenntnisstand CO<sub>2</sub>-Emissionen, deren Anrechnung auf ein für die Gemeinde anzurechnendes Budget dieses auf Jahrzehnte überlasten würde. Wir sind auf den Gegenbeweis gespannt.

- Aus öffentlich zugänglichen Satellitenbildern sind Grundstücke in weniger als 500m Entfernung ersichtlich, auf denen in Übereinstimmung mit dem FNP Gebäude für eine Nachverdichtung oder Erstbebauung errichtet werden könnten.
- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Die Angaben der Begründung (Nr. 4) sind irreführend und falsch. Über die Notwendigkeit einer weiteren privaten Erschließungsstraße wird kein Wort verloren.
- Wir weisen auf die jüngste Rechtsprechung hin, die bei CEF-Maßnahmen festgestellt hat, dass der gebotene Schutz der gefährdeten Arten nicht durch die Maßnahme allein sichergestellt ist. Vielmehr muss die Wirksamkeit von Schutzmaßnahmen im Einzelfall auch geprüft und nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.
- Die Anforderungen, die das BNatSchG an die Aufstellung von Bebauungsplänen ansonsten stellt, sind zu beachten, also insbesondere der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG), der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG), der Status gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) und der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG).
- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde Reichelsheim einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und §1a (5) BauGB - Klimaschutz - eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie Festsetzungen zur Verbesserung der Umwelt.
- Die Begründung enthält unter Nr. 12 folgende falsche Aussage:  
*Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG).*

Wir zitieren das Bundeswaldgesetz, auf welches §2 des hessischen Waldgesetzes verweist:

### **§ 2 Wald**

*(1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche.*

- Die Begründung enthält unter Nr. 9 folgende falsche Aussage:  
*Für den vorliegenden Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst, da sich die Festsetzung des Mischgebietes (MI) auf die bereits (teil-)versiegelten bzw. überbauten Flächen beschränkt.*

Dieselbe Einschätzung wird in Teil E (S.26) vorgetragen:

*Durch den Bebauungsplan RH 43 werden keine neuen Nutzungen begründet, sondern bestehendes Baurecht planungsrechtlich gesichert. Es kommt damit zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme von Fläche. Selbst die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Baulücke auf Flst. Nr. 69/8 besitzt bereits Baurecht.*

Wir zitieren die Festsetzung 3. Nebenanlagen:

*Lagerflächen, Carports, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den gesamten Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Damit ist das gesamte Plangebiet bebaubar; dies löst die Eingriffsregelung gemäß §14 BNatSchG aus. Für diesen Sachverhalt ist die baurechtliche Situation unbedeutend – allenfalls kann eine vorhandene Ausgleichsverpflichtung angerechnet werden.

- Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung. Wir halten die im Umweltbericht geäußerte Absicht der Gemeinde, auf eine detaillierte Untersuchung bedrohter Arten zu verzichten, für nicht sachgerecht.
- Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200m umfassen muss, für angemessen.
- Wir halten die Ausgleichsbilanzierung für geschönt. Offensichtlich kam es den Planern ausschließlich auf den mathematischen Abgleich zur Eingriffsbilanz an. Da die Frage nach der Einhaltung der Extensivierungsvorstellung nicht geklärt ist, muss auch die darauf aufbauende Bilanz angezweifelt werden.
- Wir halten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen.
- Wir halten es grundsätzlich für problematisch, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von 'unerheblichen' negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.
- Die Festsetzungen des Planes sind widersprüchlich. Die Begründung nennt die offene die Planzeichnung jedoch die abweichende Bauweise.
- Die Gemeinde legt nicht dar, wie die Festsetzung 'Streuobstwiese' realisiert werden soll. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zur Pflege und deren Kosten. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.
- Für die grünordnerischen Festsetzungen des Planes schlagen wir vor:

**Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen gemäß §8(1) und §91(5) HBO.**

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Anteil von 30% mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.

Koniferen sind nur als Einzelstücke zulässig.

Heckenpflanzungen müssen mindestens 5 verschiedene Gehölze der Pflanzenliste enthalten.

Ausschließlich mit Steinen gestaltete Freiflächen sind nur bis zu einem Anteil von 10% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Notwendige Zufahren und Zugänge sind anzurechnen.

Die Pflanzung ist zum Jahresende des auf die Rechtskraft der Satzung folgenden Jahres herzustellen.

Abgängige Gehölze sind zum Jahresende des auf den Abgang folgenden Jahres zu ersetzen.

Die Verletzung dieser Festsetzung wird mit einem Bußgeld gemäß §86(1) Nr. 23 HBO geahndet.

- Die Hinweise zur Beleuchtung müssen in verbindliche Festsetzungen umgewandelt werden. Es fehlen Angaben zur Verhinderung der Abstrahlung auf Nachbargrundstücke. §44 BNatSchG und §3 BImSchG sind einschlägig.

Für die Festsetzungen zur Beleuchtung schlagen wir vor:

**Festsetzung zur Beleuchtung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 91(3) Satz 1 HBO**

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchten zulässig, die folgende Bedingungen erfüllen:

- vollständige seitliche Abschirmung; d.h. keine Abstrahlung in der Horizontalebene und darüber (0 % Upward Light Ratio); die Abstrahlung auf benachbarte Grundstücke ist unzulässig;
- max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung;
- max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- Lichtpunkthöhe, die die Traufhöhe des nächstliegenden Gebäudes nicht übersteigt
- Leuchtmittel mit Farbtemperatur 1800 bis max. 2700 Kelvin
- Leuchtdichten von max. 50 cd/m<sup>2</sup> im dörflichen Bereich und 100 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup>.
- Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> im dörflichen Bereich für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.
- Schaltung der Beleuchtung über Bewegungsmelder.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe  
Sprecher BUND-Odenwald

